



**PRÉFET
DE MAYOTTE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de l'environnement
de l'aménagement
et du logement**

Mamoudzou, le

16 MAI 2022

Service Développement Durable des Territoires
Unité Prospective et Développement du Territoire
Affaire suivie par : Marc-Henri DUFFAUD
Tél : 02 69 69 92 63
Courriel : marc-henri.duffaud@developpement-durable.gouv.fr

Réf : 105 . 2022 . SDDT . PDT

**PROCÈS VERBAL D'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
RÉUNION DU 13 avril 2022 dans la salle ERIGNAC de la préfecture**

1.OBJET

Examen conjoint des Personnes Publiques Associées relatif à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme de la commune de Mamoudzou pour le projet de Zac de Doujani

2.PRÉSENCE

Ont été conviées à l'examen conjoint du jour, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :

- * Monsieur le Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement de Mayotte ou son représentant ;
- * Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de Santé Océan Indien ou son représentant ;
- * Monsieur le Colonel CAPELLE, Commandant de la Gendarmerie de Mayotte
- * Monsieur le Directeur de l'Économie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités
- * Monsieur le Délégué Régional Académique à la Jeunesse, à l'Engagement et aux Sports ;
- * Monsieur le Directeur des Affaires Culturelles ou son représentant ;
- * Monsieur le Recteur ou son représentant;
- * Monsieur le Directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la Forêt ou son représentant;

- * Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Mayotte ou son représentant ;
- * Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Mayotte ou son représentant ;
- * Monsieur le Président de la Chambre de l'Agriculture, de la Pêche et de l'Aquaculture de Mayotte ou son représentant ;

- * Monsieur le Président du Conseil départemental ou son représentant ;
- * Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Dombéni Mamoudzou ;
- * Monsieur le Président de la communauté d'Agglomération Grand Nord de Mayotte
- * Monsieur le Président de la communauté de communes du Centre Ouest
- * Monsieur le Maire de Mamoudzou ou son représentant. ;
- * Monsieur le Maire de Dombéni ou son représentant ;

- * Monsieur le Maire de Ouangani ou son représentant ;
- * Monsieur le Maire de Tsingoni ou son représentant ;
- * Monsieur le Maire de Koungou ou son représentant.

* Monsieur le Président de l'établissement public foncier d'aménagement de Mayotte ou son représentant

* Monsieur le Directeur général de l'office français de la Biodiversité ou son représentant

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. Claude VO DINH, secrétaire général de la préfecture

M. AMBOUDI Ayassi, Préfecture, DRCL

M. Jérôme JOSSERAND, Directeur adjoint de la DEAL

M. DUFFAUD Marc-Henri, DEAL, Service Développement Durable du Territoire

M. FESSARD Hervé, DAAF

Mme RUMAUX Hasinandrianina , Agence Régionale de Santé

Mme DJERIBI Annabelle, Parc naturel marin de Mayotte, OFB

M. GUILLERMIN Clément, EPFAM

3. CADRE DE LA PROCÉDURE

Le dossier de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU a été transmis aux personnes publiques associées par courrier électronique en date du 30 mars 2022 en vue de la réunion d'examen conjoint du 13 avril 2022.

Support :

Dossier de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU en vue de la réalisation de la ZAC de Doujani accompagné du dossier d'évaluation environnementale.

Plan de présentation du dossier :

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

1.1 Le contexte au regard du droit des sols et l'objet de la modification

1.2 Les modifications apportées au PLU (i)

1.3 Évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU (i)

2. ANNEXES

2.1 Règlement modifié

2.2 Évaluation environnementale

CHAMP D'APPLICATION

La loi du 8 mars 2010 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique a posé les principes qui régissent encore aujourd'hui la procédure d'expropriation découpée en deux phases distinctes, la première administrative (opérations préparatoires) qui se clôture par l'arrêté de déclaration d'utilité

publique (DUP) et la seconde judiciaire au cours de laquelle sont réalisés les transferts de propriété et l'indemnisation des personnes expropriées qui en découle.

La DUP permet donc de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant pour cause d'utilité publique.

Articulation DUP/ déclaration de projet

Lorsqu'une opération qui fait l'objet d'une déclaration de projet nécessite une expropriation, l'acte emportant mise en compatibilité du PLU ne sera pas la déclaration de projet mais la DUP (application combinée des articles L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L.153-58 du code de l'urbanisme)

La mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une DUP appartient au Préfet (ou au ministre lorsque la DUP ne relève pas de la compétence du préfet) qui, sur la base du dossier préalable à l'enquête publique adressé par l'expropriant apprécie si l'opération est compatible avec les dispositions du PLU.

Déroulement de la réunion d'examen conjoint :

La DEAL rappelle le cadre de la réunion qui doit se limiter exclusivement à la procédure de déclaration d'Utilité Publique ainsi que son articulation avec le PLU en cours.

Une présentation est faite et aborde les points suivants :

Cette ZAC historiquement sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Mamoudzou est confiée fin 2017 à l'EPFAM par le biais d'une convention de partenariat.

Elle vise à la création de 800 à 1000 logements neufs. L'équilibre générique de l'opération est recherchée par l'EPFAM qui compte développer du logement social, du logement intermédiaire mais aussi du logement libre et des locaux dédiés à l'activité tertiaire.

L'aménagement ne prévoit pas en revanche d'activité économique au sens strict.

Le projet comporte également des emprises réservées à des équipements publics dont un groupe scolaire.

Ce projet se trouve en versant de vallée, pris en étau entre la Mro Wa Doujani et les coteaux exploités en agriculture périurbaine informelle. La situation actuelle favorise l'érosion des sols et elle est préjudiciable à la protection des populations et du lagon en aval (coulées de boue).

Sur le plan des règles d'urbanisme, le projet se situe sur des zones constructibles en bas de coteaux. Il inclut dans ses perspectives la renaturation des berges de la rivière. Sur les coteaux, les interventions prévues comportent des aménagements agricoles anti-érosifs avec des noues végétalisées et des chemins placés en parallèles des courbes de niveaux pour limiter les ruissellements.

Les parcelles concernées seront attribuées à des agriculteurs identifiés pour enrayer le mitage et le défrichement.

L'essentiel de la zone est déjà classée en AU dans le PLU, car ce projet de ZAC est ancien. La mise en compatibilité instruite dans le cadre de ce dossier fait évoluer une partie de la zone AU en U, mais elle aboutit en fait à moins de surface artificialisée. En revanche, la constructibilité en zone d'urbanisation est plus importante, avec une forte densification.

La mise en compatibilité consiste donc en une réduction de la zone AU au profit pour partie d'une zone U densifiée mais aussi d'une extension des zones naturelles indicées N et agricoles indicée A du PLU de Mamoudzou.

Le Parti d'aménagement :

Le projet respecte les orientations du PADD du PLU de Mamoudzou

Le projet est compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

La topographie est préservée et les aspects paysagers travaillés.

Prise en compte du PPRN

Les remarques des Personnes Publiques Associées :

Il faut faire la part des choses entre l'usage effectif de cet espace et sa destination réglementaire. La zone classée en AU de longue date est effectivement exploitée au profit d'une agriculture spontanée mal encadrée.

Le projet vise à urbaniser le bas des coteaux alors que le reste revient en A et N. Il y a 15 ha de la zone AU qui sont convertis en 11 ha de zone A et 4 ha de zone N.

La question du risque reste à préciser avec des études de sols et des études de précision en particulier sur le risque mouvement de terrains. Celui-ci est à travailler dans le programme d'aménagement ainsi que les risques au ruissellement et inondations par débordement de cours d'eau. Le lit mineur est exclu de l'aménagement mais, renaturé dans une démarche visant à minimiser le risque.

Selon la DEAL, ce projet EPFAM qui propose une part importante de remise en état naturel et agricole est à valoriser en termes de compensation pouvant être mobilisée sur d'autres projets

Concernant les ménages occupant les bangas, c'est-à-dire ceux qui sont sur le périmètre de la ZAC, le programme d'aménagement prévoit différentes options pour résorber ces poches d'insalubrité. Les habitats informels seront intégrés à des programmes spécifiques de résorption de l'habitat insalubre.

L'EPFAM en tant qu'aménageur indique que des aménagements de type durcification sur l'exemple de programme in situ de sécurisation de favella peuvent être également mis à l'étude.

Il y aura probablement sur ces points des ajustements liés aux nouveaux accords pris avec la mairie, pouvant générer des dossiers modificatifs.

Quoi qu'il en soit, les décasages restent nécessaires sur les terrains en risque majeur en général et sur des terrains appartenant à la commune.

Une centaine de décasages sur le secteur à l'entrée du site, grevé de servitudes liées à l'aléa inondation et à celui relatif aux mouvements de terrain ne sont pas encore intégrés au projet dans l'attente de l'enquête sociale.

Les PPA incitent à valoriser dans le compte-rendu le volet environnemental développé, comportant des actions d'amélioration de la rivière, favorables à la biodiversité et en prévention de l'envasement du lagon. Mais il faut aussi rappeler le progrès sanitaire que représente cet aménagement pour cette population vivant dans des habitats insalubres.

Il y a déjà sur place des parcelles test sur l'efficacité des aménagements sur deux ravines, l'une bénéficiant des mesures agricoles anti-érosives et l'autre parcelle témoin pour comparer l'érosion en partenariat avec le BRGM. Les plantations se font à base de vétiver et de citronnelle.

Le Parc naturel marin de Mayotte attire l'attention sur la gestion de la phase chantier qui doit faire l'objet d'une grande attention, car elle est critique lors de l'aménagement. Il y a des retours d'expériences à tirer des opérations menées à Koungou.

Ces techniques sont également déployées avec des plantations de vétiver et de citronnelle sur les talus du front de mer de Mamoudzou.

L'EPFAM bénéficiera d'un accompagnement du BRGM dans la rédaction de clauses spécifiques des CCTP des travaux concernant la baisse des impacts des terrassements. La difficulté porte souvent sur la surveillance des chantiers. Il y a eu des cas de vol de géotextile sur le chantier talus à Koungou. Les services de gardiennages sont réticents à laisser des personnels isolés de nuit sur de tels sites.

Monsieur Le Secrétaire général de la Préfecture demande de préciser le nombre de logements prévus. Il y en aura 800 à 1000 logements, avec un ratio de 60 % de logements sociaux, 20% de logements intermédiaires et 20 % de libres.

Sur la mixité, il y a débat. Les bailleurs sociaux préfèrent gérer des entités homogènes. Ils sont peu enclin à l'organiser au sein d'une même cage d'escalier mais peuvent envisager de l'organiser au sein d'une même résidence.

L'EPFAM précise que son projet converge avec le règlement graphique et le règlement écrit en projet dans le cadre de la réalisation du PLU-intercommunal. Cette démarche de MEC PLU est menée par précaution et en anticipation parce que les délais de finalisation du PLU ne sont pas garantis.

A la demande de l'ARS, il est précisé que l'accord écrit du SMEAM a été obtenu sur les propositions faites relatives aux réseaux d'eau et d'assainissement au sein du quartier. Le dispositif de traitement des eaux usées sera celui de Mamoudzou sud qui est également en cours d'étude et dont les travaux sont programmés par le SMEAM dans le cadre de son plan pluriannuel d'investissement.

Les délais de réalisation des équipements sont compatibles. L'EPFAM démarre les travaux de viabilisation et de VRD.

Les logements sont ensuite réalisés par des opérateurs et livrés 2 – 3 ans plus tard. La réalisation totale du projet se déroulera sur une décennie.

Sur la question de l'eau l'EPFAM assurera une veille active et maintiendra une communication régulière avec le SMEAM.

Il est rappelé que le passage d'un habitat précaire à un habitat conforme aux normes minimales de salubrité augmente considérablement la consommation en eau. La coordination est nécessaire sur la durée pour ce qui concerne le dimensionnement du réseau primaire. La question de la capacité de production du SMEAM se pose et se posera dans les années à venir.

Ces questions seront précisées et approfondies lors des différentes phases du dossier de Zone d'aménagement concerté.

AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Le dossier a été transmis au CGEDD. Il a fait l'objet d'un accusé de réception du dossier complet en date du 1^{er} décembre 2021.

L'avis de l'Autorité environnementale compétente sera émis trois mois maximum après cet accusé de réception. Il sera joint au dossier d'enquête publique.

La séance a pris fin à 15h30

Le Préfet,
Délégué du Gouvernement

Le préfet de Mayotte
pour le préfet et par délegation
Le secrétaire général



Copie à : personnes publiques associées